Sauvon kunta
sauvon.kunta@sauvo.fi

Viite: Lausuntopyyntö 29.3.2021

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Ankkuritien asemakaava, Sauvo

Lausunto koskee 16.3.2021 päivättyä kaavaluonnosta-ja selostusta. Kaava-alue sijaitsee Sauvon Rantolassa. Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualue rajoittuu länsipuolella 2006 hyväksyttyyn Rantolan alueen asemakaavaan. Suunnittelualueella ei ole yleis- eikä asemakaavaa. Sauvon rantayleiskaava vuodelta 2004 on voimassa suunnittelualueen lähiympäristössä, mutta ei koske nyt asemakaavoitettavaa aluetta.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Maakuntakaavassa on myös kylämerkintä (at). Maaluntie on maakuntakaavassa merkitty yhdystieksi ja sitä pitkin kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

ELY-keskuksen kannantotot

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa otettava huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset. Kaavaratkaisun suhdetta viereisiin yleiskaava- ja asemakaava-alueisiin olisi hyvä tutkia karttatarkastelulla.

Alueen rakennetusta ympäristöstä tulee esittää tiedot kaavan yhteydessä. Maaluntien länsipuolella aivan kaava-alueen rajalla sijaitseva historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas Rantolanlahden lossitupa olisi huomioitava vaikutusten arvioinnissa.

Viihtyisän asumisympäristön varmistamiseksi on hyvä osoittaa kaavakartalle alueet, joiden puusto säilytetään ja istutettavat alueet. Määräyksiä, joilla pyritään hyvään ympäristön laatuun, voitaisiin antaa myös suojaviheralueelle.

Johtoa varten varattu alueen osa, joka kulkee AO-alueella tien reunassa, rajoittaa puitten istuttamista. Kaavasta ei käy selville johdon

kulku muutoin kaava-alueella. Luontovaikutuksia voidaan arvioida ja ottaa niihin kantaa vasta kun luontoselvitys on tehty.

Liikenne

Maaluntie eli maantie 12069 on toiminnalliselta luokaltaan yhdystie. MRL 83§ 4 mom. mukaan yleisten teiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. Näin ollen Maaluntielle tulisi asemakaavassa osoittaa katualueen merkintä. Maantien kaavoittaminen kaduksi ei vielä lakkauta maantietä, vaan se säilyy maantienä, kunnes kunta tekee kadusta myös kadunpitopäätöksen (MRL 86 a § (29.6.2016/569)). Maantien jättäminen kaava-alueen ulkopuolelle ei ole hyvän kaavoitustavan mukaista, mikäli tien toisella puolella on jo voimassa oleva asemakaava.

Asemakaavassa liikennealue on erittäin kapea. Kaavakartasta ei pysty tarkastelemaan vastaako se nykyistä tiekiinteistön rajausta eikä sitä, miten paljon ajorataa leveämpi liikennealue on. Nämä asiat tulisi olla ehdotusvaiheessa tarkasteltavissa.

Kaava-alueen pohjoispuolella olevalle siltapenkereelle on suunniteltu kalastuspaikkoja ja mm. tätä toimintoa palveleva pysäköintipaikka on osoitettu kaavaluonnoksessa Purjekadun risteykseen. Nykyisen ajoradan viereen sen itäpuolelle tulisi liikenneturvallisuussyistä varata tilaa kävely- ja pyörätien rakentamiselle. Kävely- ja pyörätien tarve pidemmällä matkalla tien varressa saattaa myös olla joskus ajankohtaista, joten siihen on syytä varautua. Kävely- ja pyörätietä varten on hyvä pyrkiä varaamaan tilaa 10 metriä ajoradan reunasta laskettuna, jos/kun tarkempaa tarkastelua kävely- ja pyörätien toteuttamisesta ei ole tehty.

Maantien suoja-alue on 20 metriä molempiin suuntiin tien keskilinjasta. Asemakaava-alueen tonttien rakennusalat eivät saa ulottua suoja-alueelle. Yhdysteillä tonttien rajat saavat kuitenkin ulottua suoja-aluetta lähemmäksi tien keskilinjaa, kunhan varatulle suoja-alueelle mahdutaan toteuttamaan mahdolliset parantamistoimet, kuten kävely- ja pyörätie tai valaistus. Tämän lisäksi tiealueen vieressä oleville tonteille tulisi osoittaa tien puolelle istutettava alueen osa. Näin tien sekä mahdollisen kävely- ja pyörätien ja tontin rakennusten väliin jää sekä näkösuojaa että suojaa melulta ja epäpuhtauksilta.

Maaluntiehen liittyvien katujen liittymissä tulee tarkastella näkemäalueet ja esittää näkemäkolmiot kaavassa nä-merkinnällä. Näkemäalueella ei saa olla näkemäesteitä, jolloin kaavaan varatun pysäköintialueen jäsennystä tulee pohtia tarkasti. Purjetien pohjoispuolella on myös bussipysäkki, joka tulee ottaa huomioon.

Purjetien risteysalue on esitetty kaavassa hyvin leveänä, kuten myös Ankkuritien risteys. Risteysalueen jäsennykseen tulee kiinnittää huomiota niin, että maantiehen liittyy selkeästi vain yksi katu. Voi myös harkita, tulisiko Ankkuritien liittyä maantiehen jo EV-alueen kohdalla. Pysäköintipaikka tulee toteuttaa niin, että sinne ei pääse ajamaan maantien puolelta.

Lausunto on laadittu yhdessä ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kanssa.

yksikönpäällikkö Risto Rauhala

ylitarkastaja Emilia Horttanainen

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Tämä asiakirja VARELY/1922/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/1922/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Horttanainen Emilia 27.04.2021 10:48

Ratkaisija Rauhala Risto 27.04.2021 12:41

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut 23.4.2021 Dnro 4039-2021 (10 02 01)

Sauvon kunta
Vahtistentie 5
21570 SAUVO

sauvon.kunta@sauvo.fi

Lausunto Ankkuritien asemakaavaluonnoksesta, Sauvo

Valmistelija: Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/kulttuuriperintöyksikkö/tutkija Sara Tamsaari

Sauvon kunta on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta.

Suunnittelualue sijaitsee noin 12 kilometriä Sauvon kirkonkylästä lounaaseen, Karunantien varressa, Rantolansalmen rannassa. Kaava-alueen lähiympäristöön sijoittuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennettuja ympäristöjä, kuten vastarannalla sijaitseva, maakuntakaavassakin huomioitu 1800-luvulta lähtien rakentunut Rantolan kyläkeskus. Välittömästi kaava-alueen länsipuolella sijaitsee entinen lossitupa 1900-luvun alusta. Se on rakennusinventointitietokannassa (Museon informaatioportaali MIP) arvotettu paikallisesti arvokkaaksi.

Kaavaluonnoksessa osoitetaan kolme AO-tonttia, joista kullakin rakennusoikeus on 350 m2. Rantaan rajoittuvalla tontilla kerrosluku on 1/2r II u3/4, muilla tonteilla rakentaminen olisi matalampaa. Vaikka kaavaselostuksessa todetaan, että kaavamääräyksissä olisi määräyksiä rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan, niitä ei näyttäisi olevan.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan seuraavan. Erityisesti rantaan rajoittuvan tontin kerrosluku ja rakennusoikeuden määrä vaikuttavat suurilta alueella. Kaavan ohjauksella tulee huolehtia siitä, että rakentaminen sovitetaan mittakaavaltaan ja muilta ominaispiirteiltään rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Turun museokeskus
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
museopalvelujohtaja Juhani Ruohonen

Kokoelmat ja kulttuuriperintöyksikkö
intendentti Maarit Talamo-Kemiläinen

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut 23.4.2021 Dnro 4039-2021 (10 02 01)

Tiedoksi: Museovirasto, kirjaamo@museovirasto.fi
Varsinais-Suomen ELY-keskus, kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
Varsinais-Suomen liitto, kirjaamo@varsinais-suomi.fi

§ 21 LAUSUNTOPYYNNÖT, JOTKA EIVÄT ANNA AIHETTA VARSINAIS-SUOMEN LIITON LAUSUNNON ANTAMISEEN

Asia Maankäyttöjaosto/suunnittelujohtaja on 29.3.2021 ilmoittanut seuraaville tahoille, että liitto ei anna seuraavista asioista lausuntoa. koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Liikenne- ja viestintäministeriö: Luonnos hallituksen esitykseksi liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain ja ratalain muuttamisesta (M45/5.3.2021)
2. Paimion kaupunki: Paimion Tiilpruukintien asemakaavanmuutos (M51/22.3.2021)
3. Paraisten kaupunki: Paraisten Kalkilan ranta-asemakaavanluonnos (M48/10.3.2021)
4. Pöytyän kunta: Pöytyän Mustankallion ranta-asemakaava (M40/25.2.2021)
5. Salon kaupunki: Salon Armonlaakson ranta-asemakaavanmuutos (M49/11.3.2021)
6. Taivassalon kunta: Taivassalon Keräsaari II ranta-asemakaavanmuutosluonnos (M46/8.3.2021)
7. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Salon Kirjakkalan ruukin rakennusten rakennussuojeluasia (M30/11.2.2021)
8. Ympäristöministeriö: Ruotsin meriympäristön toimenpideohjelmaehdotus ja sen ympäristöselostus (M21/1.2.2021)

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Ahvenanmaan maakuntahallitus: Vesienhoidon toimenpidesuunnitelma (M4/11.1.2021)
2. Maa- ja metsätalousministeriö: Luonnos asetukseksi tulvariskien hallinnasta annetun asetuksen muuttamisesta (M61/14.4.2021)
3. Paraisten kaupunki: Paraisten Norrbynrannan Rantamäen asemakaavanluonnos (M47/9.3.2021)
4. Paraisten kaupunki: Nauvon - Lövstrandintien asemakaava- ja Suohaan asemakaavanmuutosluonnos (M56/1.4.2021)
5. Paraisten kaupunki: Valoniemen kaupunginosan luoteisosan asemakaava (M57/1.4.2021)
6. Paraisten kaupunki: Jermo-Kurun ranta-asemakaavan osan muutos (M58/1.4.2021)
7. Salon kaupunki: Saint-Gobain Finland Oy:n maa-aineslupahakemus Salon Kiikalan Saaren kylän tiloilla Ojalannummi ja Hiekka-alue (M52/22.3.2021)
8. Salon kaupunki: Infrapurku Oy:n ympäristö- ja maa-aineslupahakemus Salon Hajalan Sydänojantie 159:ssä (M53/29.3.2021)
9. Sauvon kunta: Ankkuritien asemakaavanluonnos (M54/29.3.2021)
10. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Lepäisten Heikkilän ranta-asemakaavan muutosluonnos (M178/2.12.2020)
11. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tiesuunnitelma E18 Turun kehätien parantamiseksi Raision keskustassa (M171/24.11.2020)
12. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tiesuunnitelma maantien 224 parantamiseksi rakentamalla kevyen liikenteen väylä välille Opinahjontie-Paarantie Salossa (M173/25.11.2020)
13. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tiesuunnitelma maantien 189 ja 1930 parantamiseksi rakentamalla jalankulku- ja pyöräilyväylä välille Virventie-Meripirtintie Naantalissa (M177/1.12.2020)
14. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Ehdotus Kokemäenjoen vesistön tulvariskien hallintasuunnitelmaksi vuosiksi 2022–2027 (M2/8.1.2021)
15. Vehmaan kunta: Vehmaan Vesi Oy:n vesilaitoksen toiminta-alue (M59/8.4.2021)

Valmistelija HS/AK/LN/NM-A//TJ/VM/em

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa:

Turussa 30.4.2021 Pöytäkirjanpitäjä *Erika Mäkeläinen*

Ehdotus Maankäyttöjaosto päättää
1. merkitä tiedoksi 29.3.2021 tahoille ilmoitetun tiedon,
2. että tahoille em. listauksen mukaisesti ilmoitetaan, että liitto ei anna asioista lausuntoa.

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja suunnittelujohtaja Heikki Saarento, puh. 040 7203 056, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa:

Turussa 30.4.2021 Pöytäkirjanpitäjä Erika Mäkeläinen

Lähettäjä: Mamia Virpi <virpi.mamia@varsinais-suomi.fi>
Lähetetty: tiistai 20. huhtikuuta 2021 16.28
Vastaanottaja: Sauvon Kunta <sauvon.kunta@sauvo.fi>
Kopio: Saarento Heikki <heikki.saarento@varsinais-suomi.fi>
Aihe: Kommentti Sauvon Ankkuritien asemakaavaluonnoksesta

Tiedoksi Sauvon kuntaan.
Varsinais-Suomen liitolla ei ole lausuttavaa Sauvon Ankkuritien asemakaavaluonnoksesta. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Pyydämme tarkistamaan, että kaava-aineistossa esitetty suunnittelutilanne on ajantasainen: Sauvon karttapalvelun mukaan suunnittelualueella on voimassa Rantolan rakennuskaava, mistä ei ole mainintaa Ankkuritien asemakaavaluonnoksen selostuksessa.

ystävällisesti

Virpi Mamia
Maakunta-arkkitehti | Planläggningschef
Varsinais-Suomen liitto | Egentliga Finlands Förbund
+358 40 631 2868
www.varsinais-suomi.fi

Varsinais-Suomen Pelastuslaitos

15.4.2021 Dno 4039-2021

Sauvon kunta
Vahtistentie 5
21570 Sauvo

Lausuntopyyntö 29.3.2021

Ankkuritien asemakaavaluonnos

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitos on tutustunut Ankkuritien asemakaavaluonnokseen ja sen selostukseen, päivätty 16.3.2021

Varsinais- Suomen aluepelastuslaitoksen pelastusviranomainen toteaa lausunnossaan:

Kaavamerkintä 1/2r II u3/4 sallii kerrosalaan luettavan tilan rakentamista kolmeen tasoon. Kaavamerkintä ei mahdollista asuinrakennuksen rakentamista pientaloille tyypilliseen P3 paloluokkaan. 1.1.2021 voimaan astuneen YMa 927/2020 mukaan P3-paloluokan rakennuksessa sijaitsevan asunnon ensimmäisen kerroksen lattiatason ja sen yläpuolella olevan ylimmän lattiatason, johon on sijoitettu rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tai muita asumista palvelevia välttämättömiä tiloja, välinen etäisyys saa olla enintään 4,5 metriä.

Aki Toivanen
johtava palotarkastaja

Turku
Eerikinkatu 35
20100 Turku

Loimaa
Lamminkatu 48
32200 Loimaa

Parainen
Bläsnäsintie 7
21600 Parainen

Salo
Kaakelitehtaankatu 4
24260 Salo

Uusikaupunki
Liljalaaksonkatu 25
23500 Uusikaupunki

Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos • puh. 02 2633 111 • faksi 02 2633 1161 • pelastuslaitos@turku.fi • www.vspelastus.fi

LAUSUNTO ANKKURITIEN ASEMAKAAVASTA

TEKNLTK 13.4.2021 § 38

Kaavaluonnos liitteineen on saatavilla osoitteessa http://www.asemakaava.fi/projektit/sauvo/.

Sauvon kunnanhallitus on pyytänyt päätöksensä 22.3.2021 § 48 perusteella tekniseltä ja ympäristölautakunnalta lausuntoa Ankkuritien asemakaavasta.

Kaavoitustyöhön on ryhdytty yksityisestä aloitteesta ja suunnittelutyön tavoitteena on asemakaavoittaa kiinteistön 738- 510-1-19 MUUMIMÄKI alueelle kolme vakituisen asumisen rakennuspaikkaa (tonttia) sekä osoittaa näille tonteille asemakaavassa kulkuyhteydet.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,8 hehtaaria. Siitä Lounaan Tamarex Oy:n omistama Muumimäki on 1,054 hehtaaria.

Kaavan laadinnasta vastaa Nosto Consulting Oy/ DI Pasi Lappalainen.

Asemakaavan valmistelumateriaali on yleisesti nähtävillä 29.3. – 28.4.2021, ja nähtävilläolosta on kuulutettu kunnan virallisella ilmoitustaululla, kunnan internetsivuilla ja Kunnallislehdessä.

Teknisen toimen viranhaltijat ovat tutustuneet kaavaan, ja tehneet siitä lausuntoehdotuksen mukaisia huomioita.

Lausuntoehdotus

Kaavaluonnos on laadittu asiantuntevasti, olemassa olevaa tietoa kattavasti hyödyntäen. Suunnittelualue on tällä hetkellä rakennettu väljästi, eikä alueella ole tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja. Alueella toteutetaan kaavaselostuksen mukaan luontoselvitys, joka huomioidaan kaavaehdotuksessa.

Liikenne
Tontin 1 liityntä yleiseltä Maaluntieltä ei ole suositeltava ratkaisu. Maaluntie on ELY-keskuksen ylläpidon alainen maantie, ja yksittäisten tonttiliittymien rakentamista maanteille tulisi välttää. Tontin 1 sijainti on myös hieman katveessa Purjetien liittymän suunnasta tultaessa, jolloin liittymä aiheuttaa törmäysriskin.

Suositeltavampaa on järjestää kulku tontille 1 myös Ankkurien kautta, jolloin kyseessä on rasitetie.

Kunnossapito

Kaavateiden kunnossapitovastuu on yleisesti kunnalla, ja kaavateiden tiealueiden omistuksen tulee kaavamuutoksen myötä siirtyä kunnalle, tai kunnossapitovastuun alueen omistajalle.

Rakennusoikeus

Kaavaluonnoksessa ei ole määritelty tonteille rakennettavia rakennuksia ja rakennelmia muutoin kuin kaavamerkinnällä. Rakennusoikeuden määrä esitetyllä alueella on alueen yleiseen tasoon nähden suuri.

Melu
Ehdotettu asemakaava poistaa käytännössä kaiken suojapuuston Maaluntien ja tonttien välistä, mikäli tien ja rakennuspaikkojen välillä joudutaan tekemään vesi-, viemäri tai sähkölinjoja, joille on osoitettu tila tien ja rakennuspaikkojen välistä. Puiden poisto todennäköisesti lisää tieliikenteestä aiheutuvaa melua asuinalueella. Rakennuspaikkojen alkuperäisen kaavaluonnoksen mukaiset sijoituspaikoissa tien suojavyöhyke on huomioitu laajemmalla varauksella, mahdollisesti juuri meluntorjunnan vuoksi.

Myös Rantolansuntin yli kantautuvat äänet kuuluvat mahdollisesti aiempaa selkeämmin Ankkuritien ja Purjetien suuntaan, mikäli rannan ja rakennuspaikkojen välistä puustoa karsitaan.

Maisema
Ehdotettu asemakaavamuutos vaikuttaa maisemakuvaan Maaluntieltä koko matkalta Nuorisotalontien ja Rantolan keskustan välisellä alueella. Luonnontilainen ja puustoinen rantamaisema avartuu, ja asuinrakennukset näkyvät entistä selkeämmin Rantolan suuntaan, mikäli rakennuspaikat ulotetaan ehdotetuille alueille.

Jätevedet
Alueen jätevedet tulee johtaa keskitettyyn jätevesien käsittelyyn eli kunnalliseen tai jätevesiosuuskunnan viemäriin. Asemakaavoitetulla alueilla viemäröinti on aina ensisijainen vaihtoehto jätevesien käsittelylle.

Kaavoituskokonaisuus
Rantolaan on ollut suunnitteilla asemakaava jo aiemmin. Kun aluetta kaavoitetaan, myös läheinen asutus tulisi huomioida, ja sitä tulisi kohdella tasavertaisesti asemakaavoitettuna alueena nyt esitetyn kaava-alueen kanssa alkuperäisen kaava-alueen mukaisella rajauksella.

Valmistelija: tekninen johtaja Jari Ukkonen

Päätösehdotus, tekninen johtaja:

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä esitetyn lausuntoehdotuksen, ja esittää sen lausuntonaan kunnanhallitukselle.

Päätös: Hyväksyttiin.

Tiedoksi:
Kunnanhallitus

SAUVON VESIHUOLTO

LAUSUNTO 27.4.2021

Sauvon kunta
Vahtistentie 5
21570 SAUVO

Asia: **Lausunto Ankkuritien asemakaavaan**

Pyydettynä lausuntona Sauvon Vesihuolto Oy lausuu seuraavaa koskien Ankkuritien asemakaava ehdotusta.

Ankkuritien asemakaavaehdotus sijaitsee Sauvon Vesihuolto Oy:n ehdotetun toiminta-alueen sisällä. Vesihuoltolain 10 § mukaisesti toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä vesijohtoverkostoon ja jätevesiviemäriin.

Sauvossa 27.4.2021

Taisto Nuutinen
Sauvon Vesihuolto Oy
gsm. 050 547 1234

OSOITE	PUH.	PANKIT	
Vahtistentie 5	02-4744 100	NORDEA	118430-57703
21570 SAUVO	**FAX**	OP SAUVO	541404-12074
www.sauvo.fi	02-4744 121	SAMPO	800017-401939

28.4.2021

Sauvon kunta
Vahtistentie 5
21570 Sauvo

Lausuntopyyntö 29.3.2021

LAUSUNTO ANKKURITIEN ASEMAKAAVA, LUONNOS

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella kasvaa ja sen myötä tarvitaan alueelle uusia pienjännitekaapelointeja.

Siirtokustannusten jako

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Lausuminen ehdotusvaiheessa

Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä kaavaehdotusvaiheessa.

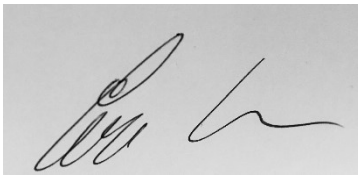
Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

28.4.2021

Kunnioittavasti,

Caruna Oy
Valtakirjalla



Eeva Walden
Rejlers Finland Oy
p. 040 821 6409

Liitteet

Liite 1. Nykyinen sähköverkko.
Liite 2. Valtakirja, Caruna Oy, Eeva Walden

Karunantie
Maaluntie
Maaluntie
Maaluntie
Ankkuritie
Purjetie
Nuorisotalontie
4063498
4063109
4062699
4062684
4062701
4062685
4063643
4063702
4062415
0100001
4063993
4063279
J46681
M53920
RANTOLANRAITTI 4
4531985
738-510-1-13
738-510-1-11
738-510-1-35
738-510-1-21
738-510-1-19
738-510-1-37
738-510-1-6
738-510-1-39
738-510-1-33
738-510-1-30
738-510-1-31
738-457-1-18
738-457-1-1
428
420

caruna | Hyvää energiaa.

Valtakirja

Valtuutamme Rejlers Finland Oy:n (Y-tunnus 0765069-8) työntekijän Eeva Waldenin (Syntymäaika 20.10.1976) hoitamaan ja allekirjoittamaan yksin Caruna Oy:n puolesta sähkönjakeluverkkoa koskevat

- kaavalausunnot.

Caruna Oy:n jakeluverkkoalueella.

Tämä valtuutus on voimassa valtuutetun ollessa yllä yksilöidyn yhtiön työntekijä ja enintään 31.12.2021 asti.

Espoo, 3.maaliskuuta 2020

Caruna Oy

pp. Kosti Rautiainen

pp. Henrik Suomi

MIELIPIDE A

Saap. 26.4.2021
(saantitodistuksella)

20.4.2021

Sauvon kunta
Vahtistentie 5
21570 SAUVO

sauvon.kunta@sauvo.fi

Sauvon kunnanhallitukselle
Ankkuritien asemakaava

Ankkuritien asemakaavaluonnos

Ohessa kommentteja Ankkuritien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä asemakaavaluonnokseen.

1 Tiivistelmä

Ankkuritien yhdelle tontille tehtyä kaavaa ei tulisi viedä eteenpäin. Alueelle olisi saatava ensin yleiskaava, jonka jälkeen siirrytään asemakaavavaiheeseen. Suunnittelussa pitää olla kokonaisnäkemys, joka tällaisella kaavoittamisella puuttuu.

Jos kaava kuitenkin etenee, sen vahingollisin osuus on rannan puoleinen tontti ja sen suuri rakennusoikeus. Se on suuri huomioon ottaen rannan läheisyyden. Uusi rakennus pilaisi rantamaiseman, joka on osa Rantolan kylän hyvin säilynyttä kylämaisemaa.

Rannan rakentamien toisi asumisen liian lähelle naapurin loma-asuntoja. Takimmaisille ajatelluille tonteille kaavailtu rakentaminen vastaa suunnilleen tontin nykyistä rakennuskantaa. Tosin vanhojen rakennusten purkaminen ei vaikuta mielekkäältä.

2 Yleistä

Asemakaavaluonnoksessa ensimmäisenä kiinnittää huomiota se, että se on tehty kuin kaava-alue olisi täysin irrallaan ympäristöstään.

Kaavoitettavaksi ehdotettu alue on liki täysin loma-asutuksen ympäröimä. Silti kaavaselostuksessa esiintyy sana loma-asuminen vain kaksi kertaa ja silloinkin vailla kommentointia. Vaikka alue on perinteinen vanha loma-asuntojen alue, jonka ensimmäiset kohteet on rakennettu 1950-luvulla.

Kuitenkin kaavaselostuksessa täysin virheellisesti kirjoitetaan: "Suunnittelualueen ulkopuolinen ympäristö on pientalovaltaista omakotitalo- sekä metsäaluetta." On uskomatonta, että kaavaselostuksen tekijä on voinut kirjoittaa näin, vaikka on varmasti nähnyt alueen loma-asuntovaltaisuuden.

Suunnitellulle alueelle tulisi kaavoittaa, mikäli asemakaavaa yleensä on mielekästä tehdä, loma-asumista.

Kaavaselostuksessa ei ole arvioitu, mitä vaikuttaa vanhaan loma-asuntoalueeseen haja-asutusalueen yhden hehtaarin yhdelle vakituisen asumisen rakennukselle tarkoitetun tontin jakaminen kolmeen tonttiin, joille tulee mahdolliseksi isojen ja korkeiden omakotitalojen rakentaminen.

Suunnittelualuetta rajaavat kolme loma-asuntojen kiinteistöä: Muumiranta (738-510-1-9), "Lautturin mökki" (738-510-1-21), "Bergskaugin huvila" (738-510-1-6).

Maaluntien (tie sillan yli Rantolasta kohti Torikkaa) merenpuolella on loma-asuntona toimiva lautturin mökki. Vieressä on upeaa 40-50-luvun arkkitehtuuria edustava loma-asunto. Toisella puolella välittömästi suunnittelualueen rajalla on taas kiinteistöjen nauhana 60-luvulla rakennettuja loma-asuntoja.

Suunnittelualueelle rakennettiin vuosina 1970-71 omakotitalo. Se edustaa ainoana vakituista asumista, joskaan se ei ole ollut viime vuosina kokoaikaisesti asuttu, vaan on toiminut myös osin loma-asuntona ja yrityksen tukikohtana.

Kiinteistö lohkaistiin Kärkkisten kartanon mailta lähisukulaiselle vakituisen asunnon rakentamista varten. Muussa tapauksessa tämäkin alue olisi loma-asumisen piirissä.

Kaavaselostuksessa ei ole otettu kantaa tarkasteltavalla alueella olevan tämän omakotitalon ja sen talousrakennuksien tilanteeseen kaavoituksessa. Purkaminen ei ole ympäristömyönteistä.

Alue rajoittuu myös ranta-alueeseen, rakentamisen vaikutus rantamaisemaan on jätetty analysoimatta. Samoin vaikutus vastakkaisen rannan hyvin säilyneeseen vanhaan Rantolan kylämiljööseen.

3 Postimerkkikaava

Kun on kysymys yhden yksityisen tahon omistaman tontin kaavoituksesta, puhutaan postimerkkikaavoituksesta.

Postimerkkikaavaehdotuksissa useimmiten suositaan yhtä maanomistajaa sen sijaan, että suunnittelu tehtäisiin yleiskaavan yhteydessä. Alueelle on kaivattu pitkään yleiskaavaa. Postimerkkikaavoissa, kuten tässä ehdotetussakaan, ei katsota riittävästi kokonaisuutta.

Tällainen kaavan tekotapa herättää epäilyn koko kaavaselostuksen vahvasta tarkoitushakuisuudesta vailla pyrkimystä neutraaliin arviointiin. On ongelmallista, jos maanomistaja tarjoutuu maksamaan kaavoitussuunnittelun ja tarjoaa tätä kaavaehdotusta kunnalle. Tällöin kunnan kyky tarkastella tilannetta riippumattomasti ja avoimesti yleisen edun kannalta on selkeästi vaarantunut. Tarkastelu on maanomistajalähtöinen ja se tulisi Sauvon kunnan ottaa huomioon, kun arvioi kaavaehdotusta.

Kunnan tulisi tarkastella kokonaisuutta kunnan yleisen maankäytön kannalta. Yksityisen ja kunnan edut ovat harvoin täysin yhteneväiset. Sitä ne eivät ole tässäkään tapauksessa.

Kaavaselostuksessakin mainitaan: "Kaavassa osoitetun asumisen toteutuminen tuo alueelle vähäisesti uusia asukkaita." Veronmaksajia ei siis tule paljon, mutta alue kärsii.

Yhtä tonttia koskevalle postimerkkikaavalle ei ole perusteita kunnan kannalta. Kyse on tontin omistajan halusta maksimoida oma taloudellinen etunsa omistamallaan maapohjalla.

Tarkasteltava ranta-alue, johon asemakaavoitettavaksi ehdotettu tontti kuuluu, tulisi kaavoittaa yhtä tonttia laajempana kokonaisuutena. Kyseessä on vanha vakiintunut kesämökkialue, jolle pitäisi laatia rantakaava (rantaosayleiskaava).

Sauvon kunta on kaavoittanut välittömään läheisyyteen runsaasti hyviä omakotirakentamiseen tarkoitettuja tontteja, osassa on myös oma ranta. Joten suunnittelualueelle ajatellun kaltaista tonttimaata on riittävästi tarjolla ilman tätä kaavoitusta. Kunnan etu olisi saada ensin kunnan alueen tontit myytyä. Eikä tarjota rahastusmahdollisuutta yksityiselle maanomistajalle samalla miljöö pilaten ympäristön liian raskaalla rakentamisella.

Postimerkkikaava ei mahdollista kaavamuutoksen kokonaisvaikutusten arvioimista, minkä vuoksi kaava on lainvastainen. Yhden tontin rakentamistehokkuuden nostamisen vaikutuksia ei ole selvitetty riittävän laaja-alaisesti eikä sille ole maankäytöllisiä perusteita. Rakennusoikeutta on lisätty niin merkittävästi, että sen vaikutukset lähialueen muuhun maankäyttöön ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun olisi tullut selvittää tarkemmin. Sitä, millainen yhteisvaikutus kaavamuutoksella ja lähialueen muiden tonttien vastaavilla rakennusoikeuden lisäyksillä olisi asuinalueen viihtyisyyteen ja turvallisuuteen, ei ole myöskään selvitetty.

4 Ranta ja Rantolan kylä

Kaavaehdotuksessa ei ole katsottu kaavoituksen vaikutusta alueen rantaviivaan. Alueen nykyinen yhtenäinen ilme kesämökkimiljöönä on jätetty kokonaan huomioon ottamatta. Kolme isoa omakotitaloa pilaisi tämän miljöön.

Erityisesti rantaan merkitty korkea rinnetalo on täysin sopimaton nykyisen rannan ilmeeseen. Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee ranta-alueella, jossa kaikki talot, mökit, muodostavat kauniin, historiallisen ja harmonisen kokonaisuuden. Kaavamuutos mahdollistaisi rakentamisen, joka ei vastaisi kooltaan, sijoittelultaan ja käyttötarkoitukseltaan muita alueen rakennuksia.

Kun vielä otetaan huomioon salmen vastakkaisen puolen Rantolan kylän pittoreski ilme, kontrasti ehdotetulla kolmen tontin rakentamistavalla ja -määrällä syntyvällä alueen ilmeellä olemassa olevaan harmoniseen kyläkokokonaisuuteen olisi räikeä. Kunnan on pidettävä kiinni Rantolan sloganista "Kylä meren sylissä". Koko salmen aluetta on tarkasteltava kokonaisuutena. Tässä on jälleen viitattava postimerkkikaavoituksen vahingollisuuteen.

5 Kommentteja Ankkuritien kaavaselostukseen (Versio 0.9 16.3.2021)

5.1 Kaava-alueen sijainti (s. 5)

Suunnittelualueen rajautuminen

Kommentti:

Alueen rajautumisen luettelosta puuttuu täysin maininta, että alue rajautuu kahdelta puoleltaan loma-asutukseen. Maaluntiellä on kaksi loma-asuntokiinteistöä ja alueen itäpuolella alkaa laaja loma-asuntoalue. Katso kommenttien Yleistä-kohdan rajautuvien kiinteistöjen luettelo.

5.2 Suunnittelutilanne (s. 10)

Maakuntakaava

"Suunnittelualue on voimassa olevassa maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelu- alueeseen kohdistuu kylä- merkintä, jolla osoitetaan seudullisesti merkittävät kyläalueet. Uudet asuinalueet ja kylien täydennysrakentaminen tulee suunnitella olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen."

Kommentti:

Suunnittelualuetta ympäröi vanha loma-asutus. Joten täydennysrakentaminen tulee suunnitella ottaen huomioon loma-asuntokanta. Suunnittelualueen rannan nykyinen rakennuskantakin (valokuvat kaavaselostuksessa) rantarakennuksineen heijastaa tätä alueelle sopivaa loma-asuntokäyttöä.

Kaava-ehdotus ei toteuta olemassa olevan maakuntakaavan tavoitteita.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (s. 12)

"Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Aluetta voidaan käyttää harkitusti haja-asutusluonteisen pysyvään asutukseen."

Kommentti:

Aluetta ei siis ole tarkoitettu irrallisella tehokkaalla asemakaavoituksella taajamatyyppiseen pysyvään asutukseen. Tässä tapauksessa vaihemaakuntakaavan merkintä tarkoittaa pysyväisen asumisen rakentamista asemaakaavoittamattomalle alueelle vain riittävän isolle tontille. Siis suunnittelualuetta ei ole tarkoitettu pilkottavaksi kolmeksi tontiksi postimerkkikaavalla. Se ei ole vaihemaakuntakaavan mukaista. Alueen kokonaisvaltainen kaavoitus on taas eri asia.

Yleiskaava (s. 13)

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta suunnittelualueen lähiympäristössä on voimassa oleva Sauvon rantaosayleiskaava.

Kommentti:

Ennen kuin mitään asemakaavoitusta ehdotetulla alueella tehdään, olisi rantaosayleiskaavasta puuttuvat alueet yhtenäisyyden takia saatava rantaosayleiskaavan piiriin. Ennen tätä kaavoitusta alueelle ei tule tehdä pala-asemakaavoja.

Asemakaava (s.13)

Kommentti:

Suunnittelualue rajoittuu Rantolan alueen asemakaavaan. Ehdotetun suunnittelualueen erilliskaavoituksen sijasta on kokonaisuuden kannalta huomattavasti järkevämpää jatkaa Rantolan alueen asemakaavaa vielä kaavoitusta vailla oleville osille, johon tämä suunnittelualuekin ilmeisesti kuuluisi. Suunnittelualue on pääosin vanhan loma-asuntojen alueen sisällä ja tämä asia tulisi ottaa huomioon kokonaisuuden kaavoituksessa. Tarkastelualue rajoittuu laajasti mökkeihin.

Rakennusjärjestys (s. 13)

Kommentti:

Vaikka rakennusjärjestyksellä ei ole sitovaa vaikutusta asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa, tulisi siinä olevia mahdollisia asemakaavoitukseen liittyviä määrityksiä tuoda esiin kaavaselostuksessa. Kunta tuskin haluaa, että rakennusjärjestys ja asemakaava eivät olisi keskenään synkronissa.

5.3 Asemakaavan vaikutukset (s. 18)

Seuraavassa on maankäyttö- ja rakennuslaissa esitettyjen yleiskaavan sisältövaatimusten arviointia.

"Suunniteltu maankäyttö sopeutuu luontevasti olemassa olevaan rakenteeseen" (s. 18)

Kommentti:

Suunniteltu maankäyttö ei sopeudu ollenkaan loma-asuntovaltaiseen ympäristöön, rakennusoikeus on liian suuri ja alueella ei tulisi suosia vakituista asumista.

"Vesi- ja jätehuolto alueella ovat järjestettävissä tarkoituksenmukaisella tavalla." (s. 19)

Kommentti:

Kaavassa on edellytettävä rakennusten liittyminen kunnalliseen (Sauvon Vesihuolto Oy) vesijohtoverkostoon ja viemäröintiin.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

"Kaavaratkaisu ei aiheuta uhkaa maiseman ja luonnonarvojen säilymiselle." (s.19)

Kommentti:

Kaavaratkaisu uhkaa alueen maisemaa, kaava on liian raskas ympäristöönsä.

Maaseutumaisella ja vielä ranta-alueella kolmen suuren rakennusoikeuden omaavan pienen tontin ahtaminen suunnitellulle alueelle ei ole maakuntakaavan hengen tai ainakaan kyläalueen nykymiljöön säilyttämishalun mukaista.

Suunnitellulle alueelle tulisi kaavoittaa, mikäli asemakaavaa yleensä on mielekästä tehdä, loma-asumista. Tällöin alue sopeutuisi luontevasti ympäristöönsä, muiden loma-asuntojen joukkoon.

5.4 Johtopäätökset (s. 20)

"Laadittava asemakaava ja asemakaavan muutos eivät edellytä erillisen yleiskaavan laadintaa."

Kommentti:

Tarkasteltavan alueen ympäristö on ollut kiusallisen pitkään ilman kokonaisvaltaista kaavoitusta. Yleiskaava, rantaosayleiskaava, pitää tehdä ennen kuin siirrytään asemakaavoitukseen, jonka tulee olla kokonaisvaltaista eikä yksittäisiä erillisalueita käsittävää.

Taajamakuva (s. 21)

"Asemakaava eheyttää alueen taajamakuvaa."

Kommentti:

Asemakaava epäyhtenäistää alueen taajamakuvan ympäristöönsä sopimattomalla kokonaisuudella.

Ystävällisin terveisin